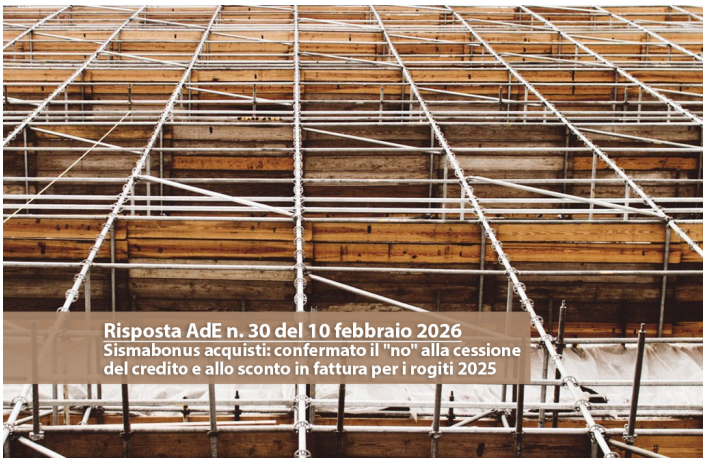


SISMABONUS ACQUISTI: CONFERMATO IL "NO" ALLA CESSIONE DEL CREDITO E ALLO SCONTO IN FATTURA PER I ROGITI 2025-RISPOSTA ADE N.30 DEL 10 FEBBRAIO 2026

Posted on 17 Febbraio 2026

Category: Sportello Ecosismabonus

Con la **Risposta n.30 del 10 febbraio 2026** l'Agenzia delle Entrate ha fornito **un nuovo chiarimento sull'applicazione del Sismabonus acquisti**.

In particolare ha chiarito che:

- il **Sismabonus "acquisti"** (art. 16, comma 1-septies e 1.septies.1 DL.63/2013) **non può essere fruito mediante sconto in fattura o cessione del credito** qualora il rogito sia stipulato e la spesa sostenuta successivamente al 31 dicembre 2024.
- nell'ipotesi di vendita parziale delle unità immobiliari siti nell'edificio demolito e ricostruito, **l'impresa non può fruire del Sismabonus ordinario** (art. 16, comma 1-bis DL.63/2013) **in relazione agli appartamenti rimasti invenduti**, in quanto non è consentito cumulare due detrazioni riferite alla medesima spesa, posto che Sismabonus e Sismabonus acquisti hanno il medesimo presupposto.

Il chiarimento trae origine da un interpello presentato da un'impresa di costruzioni che, a seguito della demolizione e ricostruzione di un edificio suddiviso in 61 unità immobiliari, aveva venduto 57 unità nel corso del 2024, consentendo agli acquirenti di fruire del Sismabonus "acquisti" tramite sconto in fattura, e prevedeva di cedere le restanti 4 unità nel 2025.

Con riferimento alla vendita di questi ultimi appartamenti, l'impresa ha chiesto se anche gli acquirenti del 2025 potessero optare per lo sconto in fattura nell'ambito del Sismabonus "acquisti".

In risposta al suddetto quesito, l'Agenzia ha definitivamente confermato che, con riferimento ai bonus edilizi ordinari, **la possibilità** di optare per le modalità alternative della detrazione – sconto in fattura o cessione del credito – **è ammessa**, ai sensi dell'art. 121, comma 1, del DL 34/2020, **esclusivamente per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024**.

L'unica deroga riguarda quanto previsto dal successivo comma 7-bis del medesimo articolo 121, che consente il ricorso a tali opzioni anche per le spese sostenute nel corso del 2025, ma limitatamente agli interventi eseguiti nell'ambito applicativo del Superbonus.

Ne consegue che, per le spese sostenute a decorrere dall'anno d'imposta 2025, l'unica modalità di fruizione del Sismabonus acquisti è la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi da parte del soggetto acquirente.

Laddove lo sconto o la cessione non fosse possibile, l'istante (impresa) ha chiesto lei medesima di poter fruire del Sismabonus ordinario per gli interventi effettuati, sollevando così un ulteriore quesito in merito alla cumulabilità tra Sismabonus "acquisti" e Sismabonus "ordinario".

Più nello specifico, l'impresa ha chiesto se fosse possibile fruire del Sismabonus "ordinario" cui all'art. 16, comma 1-bis, del DL 63/2013 in relazione a una quota delle spese complessivamente sostenute, proporzionale alle unità immobiliari rimaste invendute (pari a quattro sessantunesimi).

In relazione a tale aspetto, l'Agenzia **qualifica come assoluta l'alternatività tra il sismabonus acquisti e il sismabonus ordinario.**

Di conseguenza, la circostanza che alcuni acquirenti abbiano già fruito del Sismabonus "acquisti" sulle spese sostenute per l'acquisto delle singole unità immobiliari **preclude integralmente la possibilità, per l'impresa di costruzione, di beneficiare del Sismabonus ordinario**.

Le due agevolazioni sono infatti alternative in quanto hanno come presupposto lo stesso intervento edilizio di riduzione del rischio sismico.

In sostanza, l'intervento edilizio ha carattere unitario e, per l'effetto, l'agevolazione fiscale va parametrata alle spese sostenute per l'intervento antisismico nel suo insieme, senza possibilità di "suddividere" le spese per quote.